

Deutscher Verband für  
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Endversion: 31. Oktober 2014

## **Deutschland braucht eine starke Wohnungs- und Städtebaupolitik**

### **Anliegen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zu den Koalitionsverhandlungen**

Durch regional angespannte Wohnungsmärkte spielte die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Wahlkampf eine bedeutende Rolle. Wir gehen davon aus, dass sich diese Bedeutung auch in den Koalitionsverhandlungen widerspiegelt und der Bund in der kommenden Legislaturperiode seiner Verantwortung für das Politikfeld nachkommt. Hierzu erwarten wir,

- dass **die Positionen der wohnungs-, bau- und stadtentwicklungspolitischen Sprecher mit erfahrenen Persönlichkeiten besetzt** werden und
- im zuständigen **Bundesministerium Kompetenzen und Mittel in einer starken Abteilung für Wohnen und Stadtentwicklung** gebündelt werden.

Die Forderungen der verschiedenen Verbände sind bekannt. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., der auf seiner Plattform Wohnungswirtschaft, Bund, Länder und Kommunen, Planer und Architekten sowie die Immobilienfinanzierung versammelt, möchte drei zentrale Punkte unterstreichen:

#### **1) Altersgerechtes Wohnen unterstützen**

Die Kommission „Wohnen im Alter“, die der Deutsche Verband für das BMVBS durchgeführt hat stellte ein **unzureichendes altersgerechtes Wohnungsangebot** für die wachsende Anzahl älterer Menschen fest. Um möglichst vielen älteren Menschen möglichst lange das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ zu ermöglichen, empfiehlt die Kommission:

**Finanzielle Anreize setzen:** Für den altersgerechten Umbau sind in erster Linie die Eigentümer und/oder Nutzer verantwortlich. Dennoch sollte der Staat neben rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Information und Beratung folgende finanzielle Anreize setzen:

- Das **KfW-Eigenmittelprogramm „Altersgerecht Umbauen“** benötigt wieder dringend eine Bundesförderung. Gerade für ältere selbstnutzende Eigentümer, die keine Kredite mehr aufnehmen können oder wollen, ist die Wiedereinführung des Zuschusses wichtig.
- Der seit 1996 nicht mehr geänderte **Höchstzuschuss für altersgerechte Umbaumaßnahmen der Pflegeversicherung** sollte erhöht werden.
- Für Vermieter im Geschosswohnungsbestand, vor allem private Kleinvermieter, sollten **steuerliche Erleichterungen** für barriere-reduzierende Maßnahmen eingeführt werden.

**Barrierearmut statt Barrierefreiheit:** Für Umbaumaßnahmen sollte die DIN 18040 über

Barrierefreiheit keine Anwendung finden, weil sie die Investitionsneigung stark beeinträchtigen würde.

Bei einer Förderung sollten aber Mindeststandards gelten, z.B. aus dem Technischen Beiblatt zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“.

**Besondere Wohnformen nicht erschweren:** Die Heimgesetze und das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz von 2009 dürfen Wohnformen wie „Betreutes Wohnen“ nicht erschweren.

Gleichzeitig sollten hierfür Zertifizierungen und freiwillige Qualitätssicherungsverfahren ausgebaut werden.

## 2) Energieeffizienz im Gebäudebereich nachhaltig erhöhen

**Ordnungsrecht maßvoll weiterentwickeln:** Die energetischen Standards im Gebäudebereich müssen die Wirtschaftlichkeit der Investitionsmaßnahmen für die Eigentümer beachten, ebenso wie die Sozialverträglichkeit für Mieter und Selbstnutzer und baukulturelle Ansprüche.

**Finanzielle Anreize setzen:** Für die angestrebte Sanierungsquote von zwei Prozent reicht die bisherige Bundesförderung nicht aus. Sie sollte erhöht und mittelfristig verstetigt werden:

- Für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm empfiehlt die Klimakommission des Deutschen Verbandes aus dem Jahr 2009 mindestens zwei Milliarden Euro. Angesichts der Energieeffizienzziele für den Gebäudebestand nach dem Energiekonzept der Bundesregierung sind sogar noch mehr Mittel erforderlich.
- Um mehr Sanierungsmaßnahmen vor allem bei der Vielzahl zumeist älterer Kleinvermieter und Selbstnutzer anzustoßen, sind spezifische Angebote notwendig, z.B. über Zuschüsse oder steuerliche Anreize, die unbürokratisch vergeben werden.

## 3) Stärkung von Städtebauförderung, sozialer Wohnraumförderung und Wohngeld

**Aufstockung der Städtebauförderung:** Die Bundesmittel müssen mindestens wieder auf das Niveau von 2009 aufgestockt werden, um den beträchtlichen Nachholbedarf zu decken. Besondere Unterstützung benötigen Kommunen in schwieriger Haushaltslage. Für den sozialen Zusammenhalt ist das Programm „Soziale Stadt“ deutlich zu stärken.

**Kompensationsmittel für soziale Wohnraumförderung verstetigen:** Die Kompensationsmittel sind zumindest in bisheriger Höhe bis 2019 zu sichern und mit einer Zweckbindung zu versehen. Für angespannte Wohnungsmärkte ist die soziale Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument, das mehr Neubau und Modernisierungen von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte erreicht.

**Wohngeld anpassen:** In Reaktion auf steigende Miet- und Energiekosten sollte das Wohngeld für Haushalte mit geringem Einkommen über der Grundsicherung angepasst werden.

Grundsätzlich gilt es **integrierte und kooperative Handlungsansätze** weiter zu befördern. Ziel ist es, öffentliche Mittel verschiedener Ressorts, privatwirtschaftliche Ressourcen sowie bürgerschaftliches Engagement auf Grundlage integrierter Handlungskonzepte zu bündeln. Wirkungsvolle Beispiele wie das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“, Verfügungsfonds und

Quartiersmanagement aus der Städtebauförderung oder das ExWost-Forschungsfeld „Kooperationen im Quartier“ sind zu verstetigen. Wichtig für eine nachhaltige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind nicht nur bauliche Maßnahmen sondern gerade Kommunikations- und Koordinierungsaufgaben.